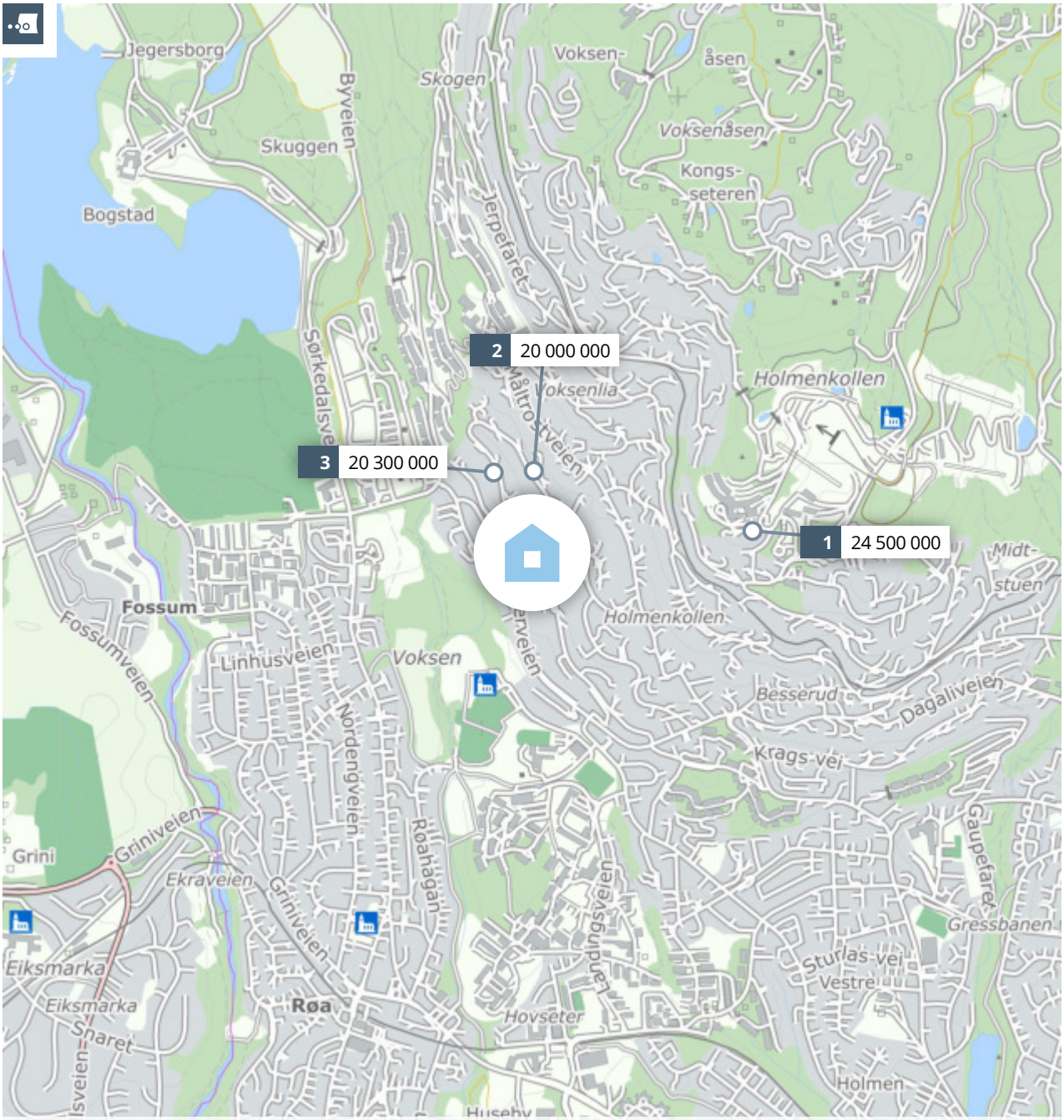
NILS COLLETT VOGTS VEI 8J

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 27.12.2024
Egenerklærings skjema
Tilstandsrapport 17.12.2024
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Arealbekreftelse
A3 Reguleringskart
Analyserapport fra Tek-Zence AS Nils Collett Vogts vei 8J
Samsvarserklæring
Nils Collett Vogts vei 8 J (tidl F) - Enebolig - Ferdigattest - 1977
Nils Collett Vogts vei 8 J (tidl F) - Bekkelukking - Ferdigattest - 1976
Nils Collett Vogts vei 8 J (tidl F) - Garasje - Ferdigattest - 1977
Nils Collett Vogts vei 8 J (tidl F) - Garasje - Tegninger - 1976
Energiattest-20240109-Nils-Collett-Vogts-vei-8J-0301-27-1745-0-80730896-6a1b9977-64d5-4aae-b9bb-cf1b
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 27.12.2024



Meglers verdivurdering

NILS COLLETT VOGTS VEI 8 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.12.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Collett Vogts vei 8 J, 0766 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 27 BNR 1745 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE LIASKOGEN

Verdivurdert til

24 400 000

-	24 400 000	95 312
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	256 m²
BRA	256 m²
Tomt	1 594 m²
Byggeår	1976

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kongeveien 18 B 246 m² 1970 940 m² 3 sov	24.05.2022	25 000 000	**24 500 000**	0	24 500 000	**99 593**
2 Nils Collett Vogts vei 37 260 m² 1969 1 322 m² 4 sov	09.06.2021	20 000 000	**20 000 000**	0	20 000 000	**76 923**
3 Nils Collett Vogts vei 9 241 m² 1965 1 412 m² 5 sov	14.06.2022	17 990 000	**20 300 000**	0	20 300 000	**84 232**

Nils Collett Vogts vei 8J - En stor og lekker enebolig beliggende på solrik sydvestvendt tomt. Eiendommen er vakkert plassert i Holmenkollen på et høydedrag med fantastisk utsikt. Eneboligen ble oppgradert i perioden og holder en topp moderne standard. Planløsningen er helt perfekt for barnefamilier!

Kort fortalt
•Innholdsrik familiebolig
•4(5) soverom, 2 bad, separat wc og praktisk vaskerom
•Dobbelgarasje utstyrt med elbillader
•Fantastisk utsikt over Oslofjorden
•Solrik og pent opparbeidet tomt på ca. 1,6 mål med parkmessig preg
•Beliggende i rolig blindvei
•Attraktivt område på Voksen/Holmenkollen, kjent for sitt familievennlige miljø
•Sentralt plassert med kort avstand til servicetilbud, offentlig transport, skoler og barnehager

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2021	10.09.2021	09.03.2022	19 250 000	18 200 000	0	18 200 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

60
eneboliger til salgs

24.6M
24.0M
23.4M
22 740 000 Prisantydning i snitt
22.2M
21.6M
21.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

37
eneboliger solgt

21.3M
20.4M
19.5M
18 458 000 Prisantydning i snitt
17 616 000 Salgspris i snitt
16.8M
15.9M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 4.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

95 312 Nils Collett Vogts vei 8 J
Totalpris 24 400 000

74 752 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

65 884 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6240638

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mary Joy Simonsen	Maxime Etienne Fortin

Gateadresse
Nils Collett Vogts vei 8J

Poststed	Postnr
Oslo	0766

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8141658

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6240638

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Water faucet in the toilet sink in the first floor, dripping a little bit from time to time. Toilet with bathtub, seldom used. Please refer to the Tilstandsraport for additional information.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1) Nov 2023 Ref. Rapport fra MR ELEKTRO - Byttet kabling mellom downlights og montert 8stk nye downlights på bad 1.etg.; Byttet speilbelysning på bad 1.etg. Byttet brytterpanel til bad. 2) May 2023 Termostat på 1 av de 2 dusjrørene på badet (2. etasje) ødelagt. Ref Rapport fra Martinsen & Brodahl AS. Ikke reparert. Ikke i bruk 3) Ref. Tilstandsrapport - Bad 2.etg - Eier har satt ny mykfug på mellom gulv og vegg. 4) Informasjon fra tidligere eier : 1998 stor oppgradering inne; nytt bad, vaskerom, toaletter etc. Arbeid utført av Mur & Tre AS Asker, Wien & Lien AS Hvalstad, Jensen Elektriske AS Hvalstad Ref. Tilstandsraport for more information.

Arbeid utført av: MR Elektro

Filer

S30C-923112315300 (Faktura 44071 fra Martinsen & Brodahl).pdf
Faktura 44071 fra Martinsen & Brodahl.pdf
Faktura 42905 fra Martinsen & Brodahl.pdf
Samsvarserklæring.pdf
Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. Report from Martinsen & Brodahl AS There used to be an old sauna in the 1st floor. Owner demolished the room. In cooperation (alignment) with Martinsen & Brodahl AS, owner dug a hole in the ground in preparation for plumbing works carried out by Martinsen & Brodahl AS (as described in their report). Martinsen & Brodahl removed the old water heater and installed new water heater (Høiax300) in new location. Work included removal of old pipes and installation of new water pipes. Contractor also made the pipes ready for potential future kitchen installation but further work may need to be done. Original plan was to hopefully build a hybel in the first floor. If this will be pursued in the future, new owner should take the initiative to ensure all necessary compliant measures to achieve the goal. In this part of the house, Owner also worked with Erase AS to dispose any asbestos present in the room. See documentation from Erase AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: See report with pictures included in the invoices from Martinsen & Brodahl AS (Faktura 44071 / Faktura 42905). Preparations were done by the owner such as digging a hole in the ground and covering the ground after plumbing works done by Martinsen & Brodahl AS

Arbeid utført av: Martinsen & Brodahl AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Moisture in the corner wall under the stairs. Humidity in the wall of the new renovated room during winter. It can be seasonal but we recommend the buyer to read the Tilstandsrapport. Ref. Tilstandsrapport fra Tek-Norge AS.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: There maybe some humidity in some places in the garage support beams. There are no heat isolation in the walls. Sometimes, you need to (give support) pull down gently one of the two garage doors to assist the motor (makes noise when you close). This happens mostly during winters. Back door of the garage can be a little difficult to open when ground is frozen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Some loose tiles in the fireplace (from the old owner)- 1st floor Inspection carried out by Brann-og redningsetaten 21 Dec 2023; Report revealed no deviation found. We have not used the peis (both first floor and second floor) due to child safety. Our original plan was to install "innsats" on both.

Document reference: 6240638

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. Tilstandsrapport (noen sprekker - i 2-3 takstein)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installation of Varmepumpe Dec 2022 (Varmepumpe Energy); Installation of new SMEG oven in autumn 2024 by Elkjøp Electrician

Arbeid utført av: Varmepumpe Energy

Filer

Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll.pdf

Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: See attached report from Oslo Kommune Brann-og redningsetaten

Filer

2023.12.21_Oslo_kommune_Brann-_og_Redningsetaten_Tilsynsrapport_uten_avvik_-_sak_avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Charger for Tesla

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Various Carpentry works; removal of old carpets and installation of new floors, including installation of profag floor heaters (Do it your own); painting

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1) Removal of asbestos. Ref. Report from Erase AS. 2) Construction of fence around the property by Renovering Muzdeka

Arbeid utført av: Erase AS

Filer

Innskanning_Erase AS NCV8J 07052022.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240638

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Only apart from the carpentry, update of electricals inside the house (ref documentations included in the salgsoppgave), and the work from plumbers as also indicated here, specifically on the work performed in the big room in the 1st floor. The loft may have some traces of asbestos but according to Erase AS, this is way below threshhold. Well sealed when we took over the house and we have not touched any of the pipes in the attic. The attic has a very good space and practical to have for storage.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. Letter from Statnett re "anleggskonsesjon og ekspropriationtillatelse for 420 kV Jordkabel Hamang - Baerum-Smestad"

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Currently performing radon measurements. No result yet. Result will be made available to the buyer but seller do not intend to do anything about it anymore since property is now for sale.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: Pending

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Proactively monitored the moisture in the walls in the 1st floor. New owner should evaluate if they would like to do the same. See Tilstandsrapport / Tek:Zence

Filer

Analyserapport fra Tek-Zence AS Nils Collett Vogts vei 8J.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Neighbour requested and offered to pay to cut some trees so they can get their better view from their house. Buyer to decide on the request. When there is heavy rain, some water spills from the pipes close to the river and makes a spill over the property near the apple tree by the river. Then it dries afterwards. So far no damage to the property has been done yet (or concerning flood) but you see water flowing in that part of the land. (near the apple tree). Likewise, at the back of the property, outside the door of the masters bedroom, when there's a lot of rain, water can accumulate in that area but disappears eventually. As we were informed by the former owner, there can be a lot of sunlight in that part of the house, but trees have grown and now they serve as shadow for the owners. We bought the property for exclusivity and privacy and it's a very nice and calm place. Trees can also serve as protection of land erosion but we leave to the buyer to enjoy the place and work on their preference. We see the above as part of nature and normal life but we would like to mention this for the buyers advance information.

Document reference: 6240638

Tilleggskommentar

The house has a beautiful pathway with floor heater. We have not used the floor heater much although it is very nice to have. We clear the snow from path instead (manually). This is only for additional information.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6240638

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mary Joy Simonsen	378a9617d306a8cbdf6b3db922e9692453969b2e	27.12.2024 11:30:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maxime Fortin	5e86d0171f43320a1ee598e65041ad432c784654	27.12.2024 11:35:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6240638

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT
17.12.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Nils Collett Vogts vei 8 J, 0766 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 1745

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 17.12.2024 **Rapportdato:** 23.12.2024 **Oppdragsnr.:** 11484-1405 **Referansenummer:** MD1607

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas B. Vogt **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
thomas.vogt@tek-norge.no
905 24 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer + loft.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Det er var satt ut fuktloggere mot bad og terreng som tiltak på TG 2, og for å kunne dokumentere forholde i bygget.
Ingen fukt mot bad registret på befaring.
Det et noe fukt mot grunnmur, og i utlektet konstruksjon. tiltak med f. eks fuktloggere vil overvåke forholde.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr,
overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Stor terrasse på 20 kvm med tretremmer.
Brystning i treverk.
Markise og utstrøm.
Eldre tredør.
3x heve og skyvedør fra 1977.
Isolert takkonstruksjon fra byggeåret.
Loftet var ikke mulig å
kontrollere pga lagring av materialer.
På synlige overflater,
virker loftet i god stand.
Glasert takstein fra 1998.
Noen sprekker i 2-3 takstein.

Noe skiferbelagte terrengtrapper.
Panel og fasade fra byggeåret.
To lags isolerglass fra 2000 / 1977 i trerammer.
Blanding mellom eldre og nyere vinduer.
Nye beslag, nedløp og utstyr fra 1998.

Ikke mulig å kontrollere utvendige forhold på snødekte overflater.

INNVENDIG Gå til side

Betongdekke og ytong.
Parkettgulv, fliser og tepper.
Malte flater og himlinger.
Element pipe fra byggeåret.
Noe rustvann fra pipebeslag.

To åpne peiser.
Konstruksjon er bygget med gips,
plast og mineralull.
Plassbygget trapp med tretrinn.

Heltre malte dører, noen med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etg.
Badet grenser mot betongvegg
og det er ikke mulig å kontrollere mot våtsone.
Det er registrert noe fukt på baksiden av badet ved overflatesøk.
Bad fra 1998.
Ingen dokumentasjon.
Bad med innbygget badekar.
Fall ved sluk er delvist målt,
pga manglende adkomst.
Fall fra terskel mot sluk.
Bad med veggfliser og nedfelt himling
med utstrakt bruk av downlights.
Innmurt boblebad,
servant med underskap og speil.
Plastsluk og membransystem.
Mekaniske avtrekk fra badet.

Bad 2.etg
Badet er fra 1998.
Ingen dokumentasjon.
Bad med dusjnisje med direkte
vannføring til og fall til sluk 80cm fra dusjsonen.
Flatere gulv utenfor dusjsonen.
Bad med veggfliser og nedfelt himling
med utstrakt bruk av downlights.
Eier har satt ny mykfug på mellom gulv og vegg.
Bad med dusjnisje med to massasjedusjer,
dobbelservant, vegghengt WC.
Bad med plastsluk og membransystem.
Mekanisk avtrekk fra badet,
med felles bryter på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Tidsmessig kjøkkeninnredning fra 1998
med profilerte fronter og vitrinedører,
integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin,
kjøleskap og fryser. Noe nytt utstyr, og noe eldre.
Stavlimt plate, med kum. Slip i 2024.
Fliser mellom benk og overskap.
Godt med skapplass.
Avtrekksvifte i overskap.
Med grovkjøkken med sluk.
(Ikke mulig å kontrollere da det var plassert under innredning)
Mekanisk avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Wc med servant.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert dedikert
"sandfang " ved inngangspartiet.
Orginale bygningsdeler,
noe ny rør i vegg og rør skjult i
konstruksjonene som ikke var mulig kontrolere.
Stakeluke i innredet rom bak kasser.
Boligen er tilknyttet sentralt
brannvarslingsanlegg.
Eldre EL-anlegg med noen fornyelser ifb.
med innredning av deler av 1.etasje.
Det er flere eldre regulatorer til
varmekabler ute og vannledning.

Separat fordelerskap i garasjen.
Kobberrør på gulvet mot kjellerstue,
skjult bak list.
Stoppekran bak boks i WC i 1.etasje.
Ellers skjulte kobberrør i boligen.
Blanding mellom naturlig
og mekanisk avtrekks ventilasjon i boligen.
Normalt for byggeåret og konstruksjonstype.
Påse at luker og ventiler er oppe til enhver tid,
etterstrebe god luftsirkulasjon.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe fra 2022.
Ny varmtvannsbereder fra 2023.
Det er montert dedikert avløp via slange til avløp.

Det er montert gulvvarme i de
fleste rom med regulator på veggen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Ny drenering rundt bygget i 1993. Ifølge eier.
Noe overvann, hull på eiendommen.
Asfalterte internveier,
skifer og belegningsstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

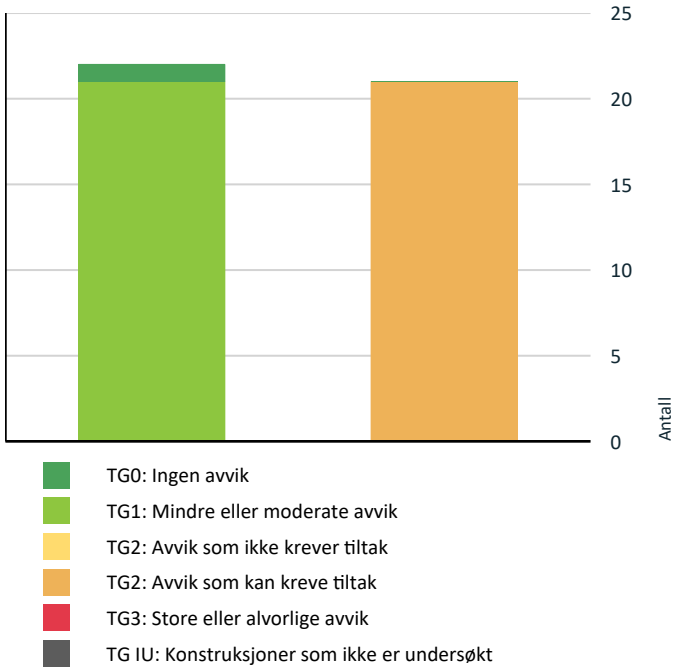
Innredet deler av kjeller. Ikke byggemeldt.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

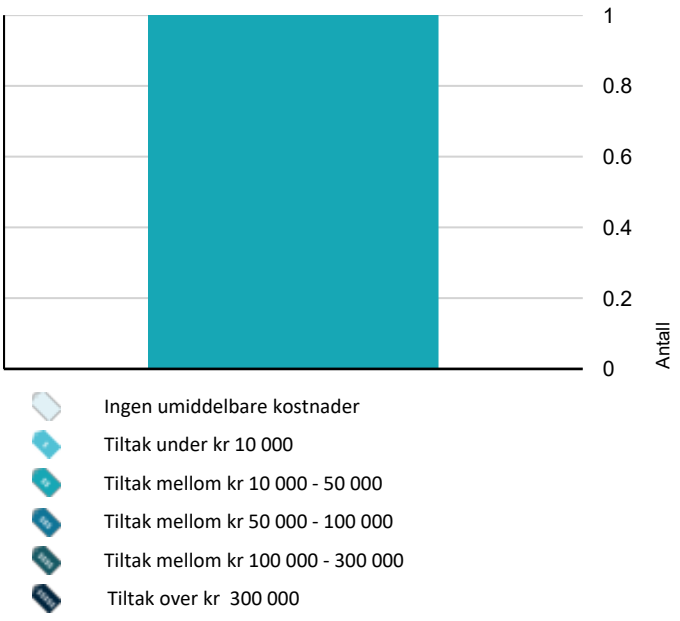
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Innredet deler av kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glasert takstein fra 1998.
Noen sprekker i 2-3 takstein.
Eier opplyser at han bytter jenlig takstein. Flere takstein på eiendommen for utskifting.

TG 1 Nedløp og beslag

Nye beslag, nedløp og utstyr fra 1998.

TG 2 Veggkonstruksjon

Panel og fasade fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte sprekk og riss på byggets grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sprekker kan etterfylles, og bør holdes under normalt ettersyn for å dokumentere utvikling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolert takkonstruksjon fra byggeåret.
Loftet var ikke mulig å kontrollere pga lagring av materialer. På synlige overflater, virker loftet i god stand.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjon fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Isolert konstruksjon fra byggeåret. Ikke mulig å kontrollere.

TG 2 Vinduer

To lags isolerglass fra 2000 / 1977 i trerammer.
Blanding mellom eldre og nyere vinduer.

Det er gjort utbedringer på vinduer og alle vinduene er åpnet og lukket for funksjonstest ifølge eier.
Utskifting av eldre vinduer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Vindu i badet er malt igjen.
Ellers eldre malte vinduer, noe overmalte plastforinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eldre rammer er stedvis malt igjen, og bør kunne åpnes og i bruk som tiltenkt.

TG 2 Dører

Eldre tredør.
3x heve og skyvedør fra 1977.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe sprekker på skyvedør, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Utskifting av dører er påregnelig for å tilfredsstille dagens krav.
Noe overflater må oppgraderes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse på 20 kvm med tretremmer.
Brystning i treverk. Markise og utstrøm.

TG 1 Utvendige trapper

Noe skiferbelagte terrengtrapper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hus med god standard.
Parkettgulv, fliser og tepper.
Malte flater og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i vegg i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Opplyses å komme og går.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke og ytong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Huset er ikke utleid, og har ikke krav til måling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke behov for måling.

TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe fra byggeåret. Noe rustvann fra pipebeslag.
To åpne peiser.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt flere hulltaking mot terreng. Betong / lett klinkebetong.
Konstruksjon er bygget med gips, plast og mineralull.

Vurdering av avvik:
• Overflaten har fuktskjolder

Det er påvist fukt på åpen vegg under trappen.
Noe fukt, registrert mot terreng i underetasjen, i bod og kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er satt ut fuktsensorer mot yttervegg for å dokumenter faktiske forhold i bygget.
Fukten siden 24. okt. har vært opp til 67 vekt%, og øker ved nedbør.

Tiltak ved bruk av sensorik.

TG 1 Innvendige trapper

Plassbygget trapp med tretrinn.

TG 1 Innvendige dører

Heltre malte dører, noen med glassfelt.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1998.
Ingen dokumentasjon.

Boligen er mindre i bruk, og derfor er våtrom ikke vært vesentlig i bruk.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad med veggfliser og nedfelt himling med utstrakt bruk av downlights.
Eier har satt ny mykfug på mellom gulv og vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu i dusjsonen, har noe krakkelering og mer slitasje.
Uegnet materiale i våtsone.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Bad med dusjnisje med direkte vannføring til og fall til sluk 80cm fra dusjsonen.
Flatere gulv utenfor dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad med plastsluk og membransystem.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnisje med to massasjedusjer, dobbelservant, vegghengt WC.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen løse fliser på sisternekassen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet, med felles bryter på vegg.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke registert fukt ved hulltaking mot deler av våsone. Deler av dusjveggen grenser mot yttervegg, og var derfor ikke mulig å kontrollere.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1998.
Ingen dokumentasjon.

Boligen er mindre i bruk, og derfor er våtrom ikke vært vesentlig i bruk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med veggfliser og nedfelt himling med utstrakt bruk av downlights.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Bad med innbygget badekar.
Fall ved sluk er delevist målt, pga manglende adkomst.
Fall fra terskel mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og membransystem.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innmurt boblebad, servant med underskap og speil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ikke mulig å kontrollere bak badekar.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normalt ettersyn av konstruksjon er påregnelig.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekaniske avtrekk fra badet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet grenser mot betongvegg og det er ikke mulig å kontrollere mot våtsone.
Det er registrert noe fukt på baksiden av badet ved overflatesøk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er målt noe fukt på baksiden av badet. Kan indikere fukt fra badet.

Det er satt ut fuktsensor mot badet 24.10.2023. Målingene viser en hendelse 26.okt og 3. nov. Hvor det er økning av fukt i dette området.
Det er ukjent om det er bruk eller nedbør som skaper dette.
Se målerapport.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser og kontroll er påregnelig.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tidsmessig kjøkkeninnredning fra 1998 med profilerte fronter og vitrinedører, integrert koketopp, komfyr (2024), oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Stavlimt plate, med kum. Fliser mellom benk og overskap. Godt med skapplass. Avtrekksvifte i overskap. Med grovkjøkken med sluk. (Ikke mulig å kontrollere da det var plassert under innredning)

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Service er påregnelig.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kobberrør på gulvet mot kjellerstue, skjult bak list.
Stoppekran bak boks i WC i 1.etasje.
Ellers skjulte kobberrør i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Orginale bygningsdeler, noe ny rør i vegg og rør skjult i konstruksjonene som ikke var mulig kontrolere.
Stakeluke i innredet rom bak kasser.

TG 2 Ventilasjon

Blanding mellom naturlig og avtrekks ventilasjon i boligen. Normalt for byggeåret og konstruksjonstype. Påse at luker og ventiler er oppe til enhver tid, etterstrebe god luftsirkulasjon.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Enkelte rom har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler ventilasjon i alle rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert dedikert "sandfang " ved inngangspartiet.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Ny varmtvannsbereder fra 2023.
Det er montert dedikert avløp via slange til avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ikke montert dedikert waterguard eller sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert gulvvarme i de fleste rom med regulator på veggen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eldre EL-anlegg med noen fornyelser ifrb. med innredning av deler av 1.etasje.
Det er flere eldre regulatorer til varmekabler ute og vannledning.

Separat fordelerskap i garasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Noen nye kurers ifrb med innredning av 1.etasje.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ikke gitt opplysninger-

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilknyttet sentralt brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering rundt bygget i 1993ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Er registert forhøyde verdier, men en enkel måling gir ikke rett Tilstandsvurdering.
Fuktlogging over tid gir en bedre forståelse av hvordan dreneringen fungerer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utfra erfaring er det som er registrert normale forhold i bygget.

TG 2 Forstøtningsmurer

Natur voller og stein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Noe utgraving av terreng ifrb med nedbør i skråning mot naboer, nord/ vest bak huset.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør tettes og holdes under observasjon

TG 2 Terrengforhold

Asfalterte internveier, skifer og belegningsstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe svanker på overflater rundt huset.
Noe fall inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kan vær noe overvann, og is i perioder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelt garasje med saltak med glassert takstein. Noe mindre råte på vindski.

Noe fukt på baksiden der terrenget går inn mot veggen og råte på stednder.
Liggende panel med normale overflater

Garasjen er plasert tett på nabotomten.

Det er utført noe arbeider rundt garasjen etter min befaring.
Fylt inn till vegg og terreng på baksiden.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ombygget ett rom, nye overflater i enkelte rom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

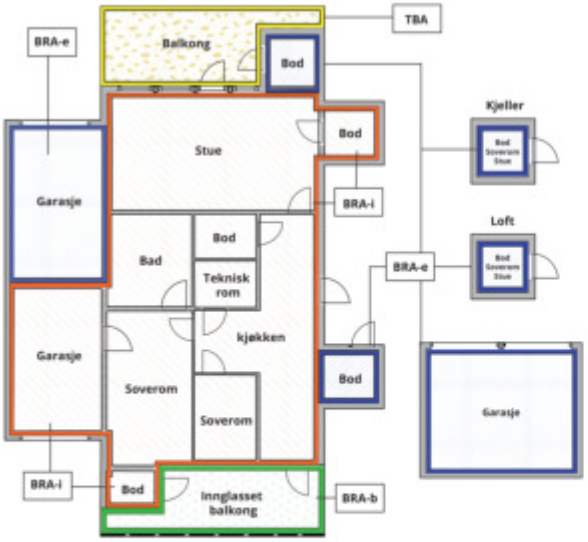
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	115			115			115
2.Etasje	141			141	20		141
Loft	6			6		14	20
SUM	**262**				**20**	**14**	**276**
SUM BRA	**262**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Gang, Kjellerstue, Soverom, Bod, Bad, Toalettrom		
2.Etasje	Bad, Kjøkken, Trapperom, Soverom, Stue med utgang til terrasse, Soverom 2, Soverom 3		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Hagen og uteområdene var tildekket og ikke mulig å kontrollere.
Inne på loftet er det kun krypmuligheter, og ikke mulig å bruk til noe annet en lager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innredet deler av kjeller. Ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innredet deler av kjeller.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	234	22
Garasje	0	37

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Thomas B. Vogt	Takstingeniør
	Mary Joy Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1745		0	1593.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nils Collett Vogts vei 8 J

Hjemmelshaver
Simonsen Mary Joy, Fortin Maxime Etienne

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Dokumenter på el-arbeider	21.11.2023	Varmekabler sjekket og funnet i orden ved bytting av termostater.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.10.2023	
2	25.10.2023	
3	25.10.2023	
4	07.01.2024	
5	07.01.2024	
6	08.01.2024	
7	20.12.2024	
8	20.12.2024	
9	23.12.2024	
10	06.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MD1607

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 11.12.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 11.12.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/1745 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Nils Collett Vogts vei 8J 0766 OSLO
Fakturamottaker:	Simonsen Mary Joy Nils Collett Vogts Vei 8j 0766 OSLO
Eiernavn:	Simonsen Mary Joy

Kommunale avgifter	NOK 29 998,02
Eiendomsskatt	NOK 23 021,00
Totalt	NOK 53 019,02

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	23 021,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	9 766,58
Vann- og avløpsgebyr	19 959,44
Totale avgifter	**53 019,02**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anne Heidi Rødal
NILS COLLETT VOGTS VEI 8J

Dato: 18.12.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86482818
7549664

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1745

Vi viser til bestilling av 20231218 for NILS COLLETT VOGTS VEI 8J.

GNR. 27 BNR. 1745

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1971.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1595 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

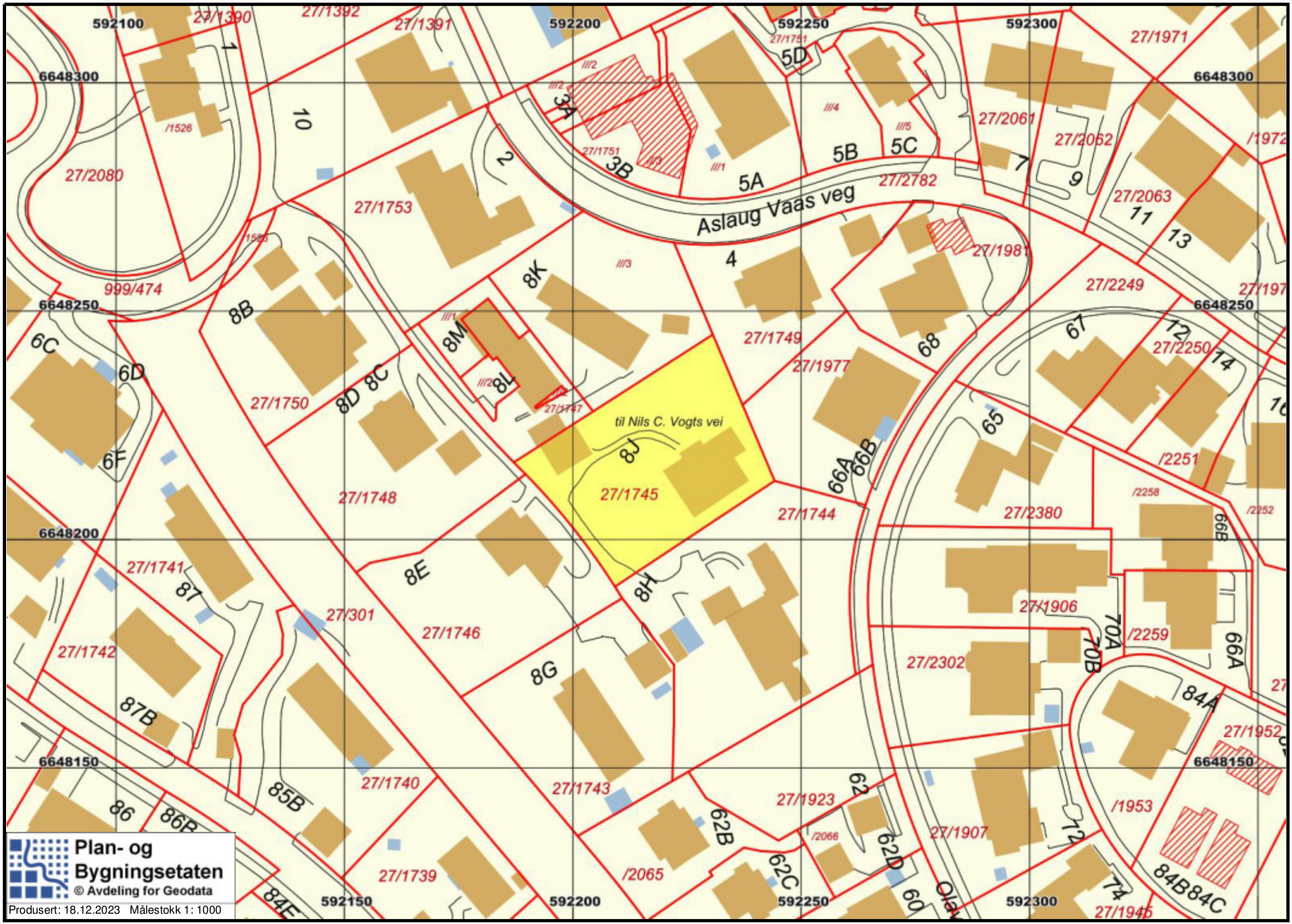
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

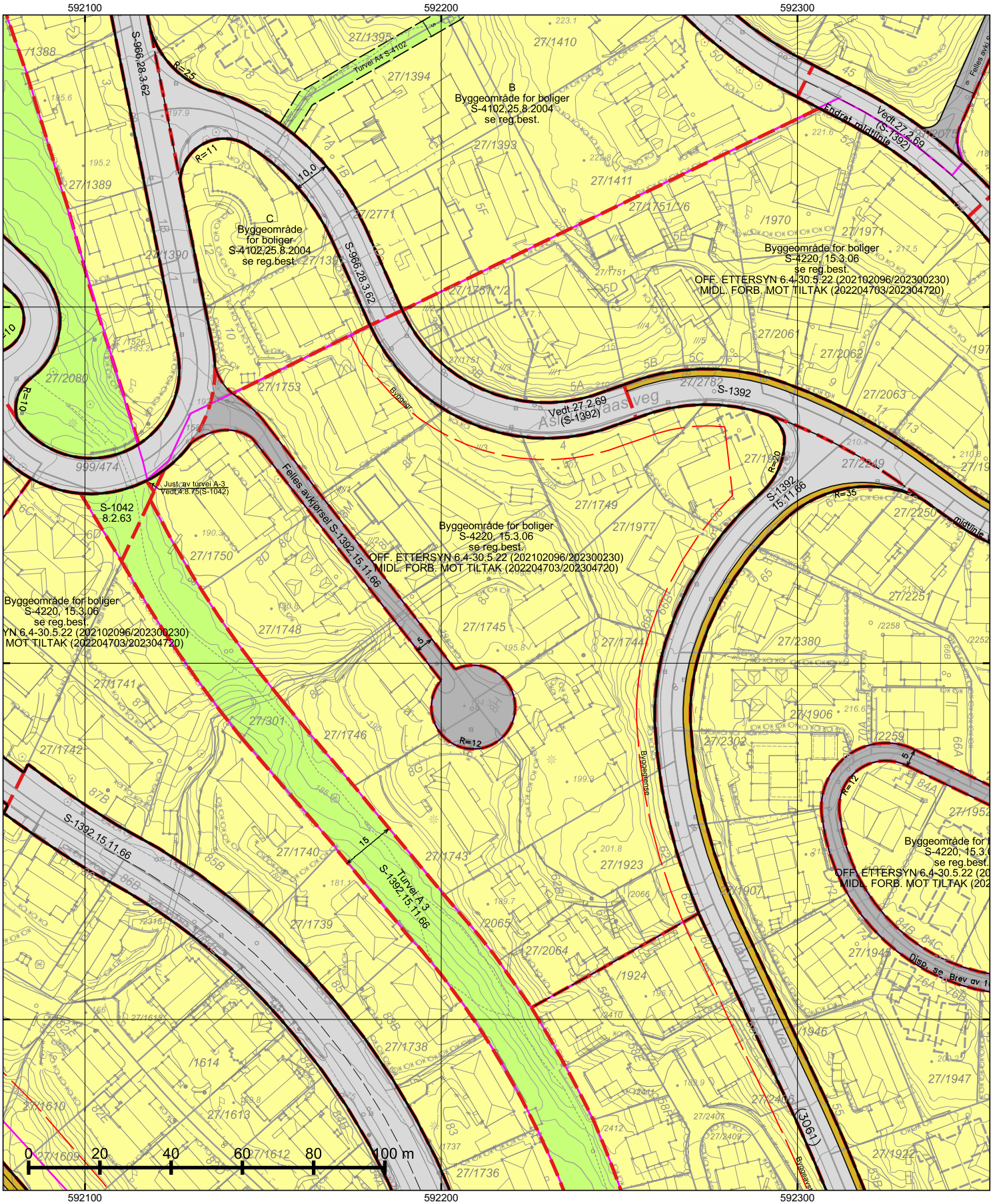
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


592100
592200
592250
592300
6648300
6648250
6648200
6648150
27/1390
27/1392
27/1391
27/1751
27/1971
27/2061
27/2062
27/2080
27/1753
27/2782
27/2063
27/1981
27/2249
999/474
27/1749
27/1977
27/2250
27/1750
27/1747
27/1745
27/1744
27/2380
27/1748
27/1741
27/301
27/1746
27/1906
27/2302
27/1742
27/1740
27/1743
27/1923
27/1907
27/1739
27/2065
27/1952
27/1946
Aslaug Vaas veg
til Nils C. Vogts vei
1
2
3A
3B
4
5A
5B
5C
5D
6C
6D
6F
7
8B
8C
8D
8E
8G
8H
8J
8K
8L
8M
9
10
11
12
13
14
62
62B
62C
62D
65
66A
66B
67
68
70A
70B
84A
84B
84C
85B
86
86B
87
87B
/1526
/1585
/2066
/2251
/2252
/2258
/2259
/1953
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.12.2023 Målestokk 1: 1000

A3
REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

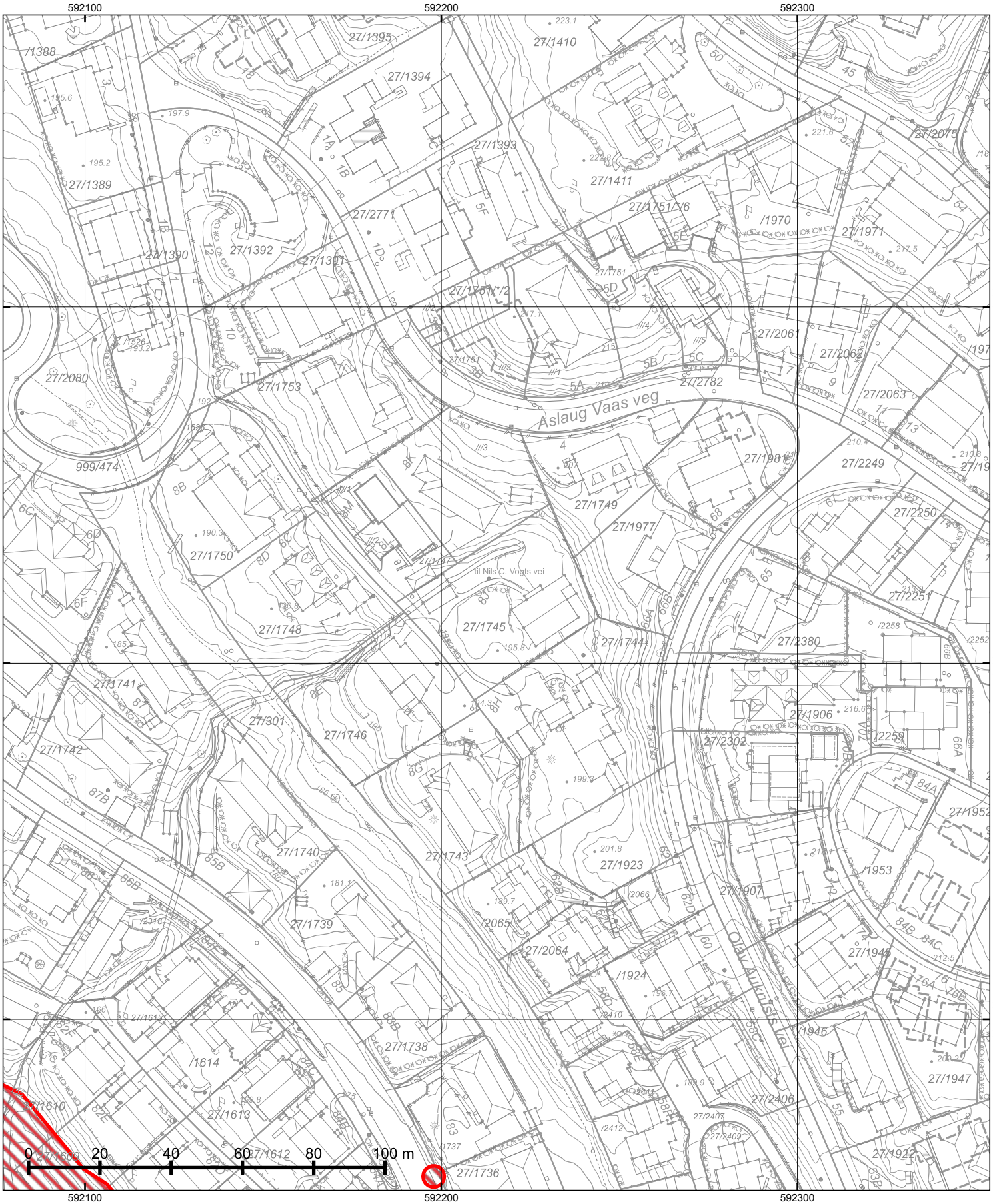
PlottID/Best.nr: 125678/ 86482818
Deres ref.: 19281/ AHR@MSRCOPS
Adresse: NILS COLLETT VOGTS VEI 8J
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1745

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

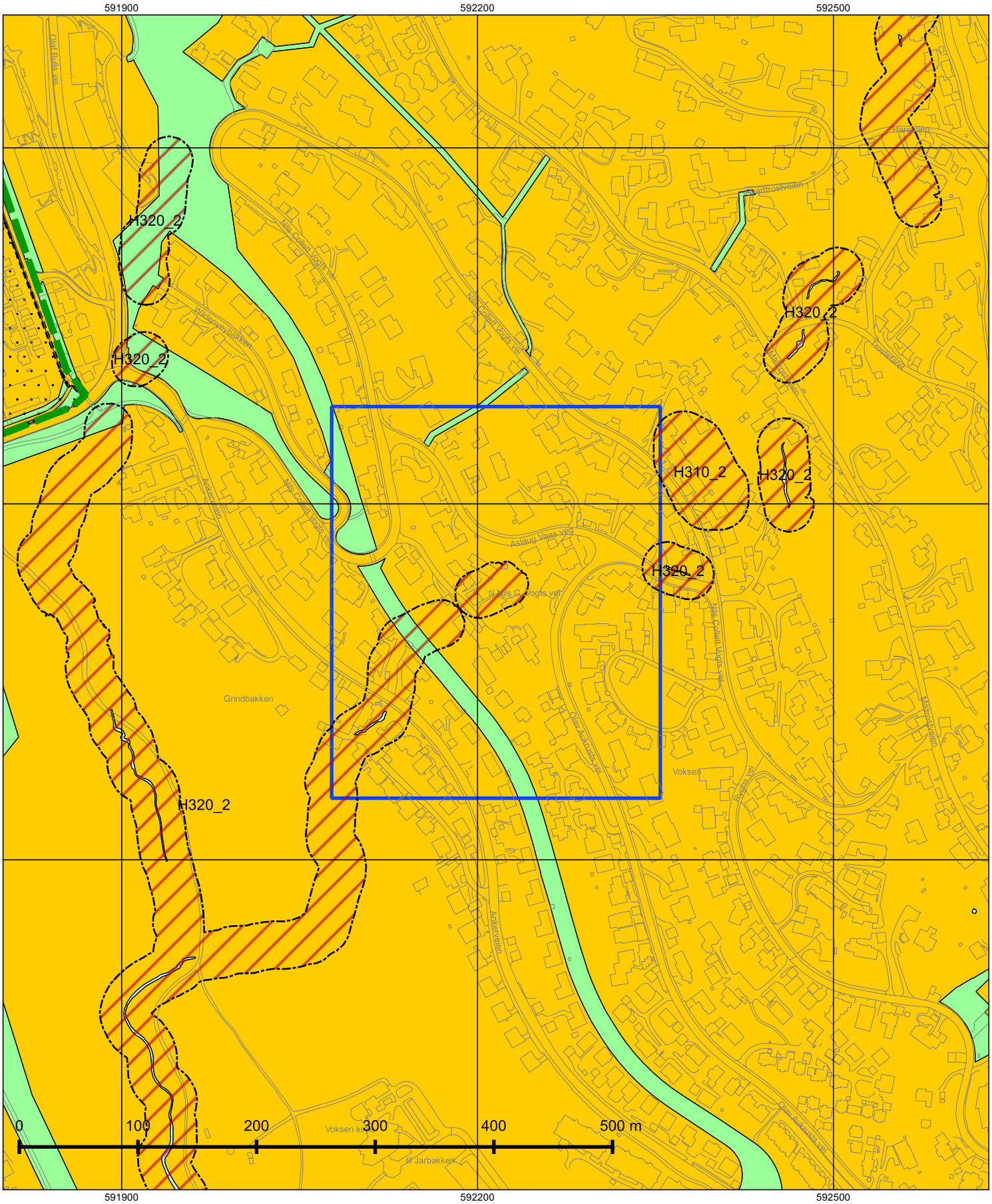
Dato: 18.12.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 125678/ 86482818
Deres ref.: 19281/ AHR@MSRCOPS
Adresse: NILS COLLETT VOGTS VEI 8J
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1745

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 125678/86482818
Deres ref.: 19281/ AHR@MSRCOPS

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ANALYSERAPPORT FRA TEK-ZENCE AS NILS COLLETT

Nils Collett Vogts vei 8J

Analyserapport Januar 2024 | produsert av TEK-ZENCE AS

Nils Collett Vogts vei 8J
Kommune: 0301 Oslo
Gnr.: 27 Bnr.: 1745

Byggeår: 1975
Type: 111 -Enebolig



Siste måling før utført analyse
08.01.2024 kl 1300

KONKLUSJON

Logget siden 24.10.2023 (76 dager)
Antall sensorer: 3

Hvor: Kjellerstue, vegg mot terreng og bad.
Kjeller bod mot terreng
Symptomer:

KONKLUSJON
Sensorsystemet konkluderte at det har de siste 2 måneder har vært stabilt lave fuktverdier i betongen veggene.

Vært en måling 26.okt hvor det ved badet og badekar at det blir tilført fukt. Det er noe usikkert, men mest sannsynlig forbundet med bruk av badekaret.

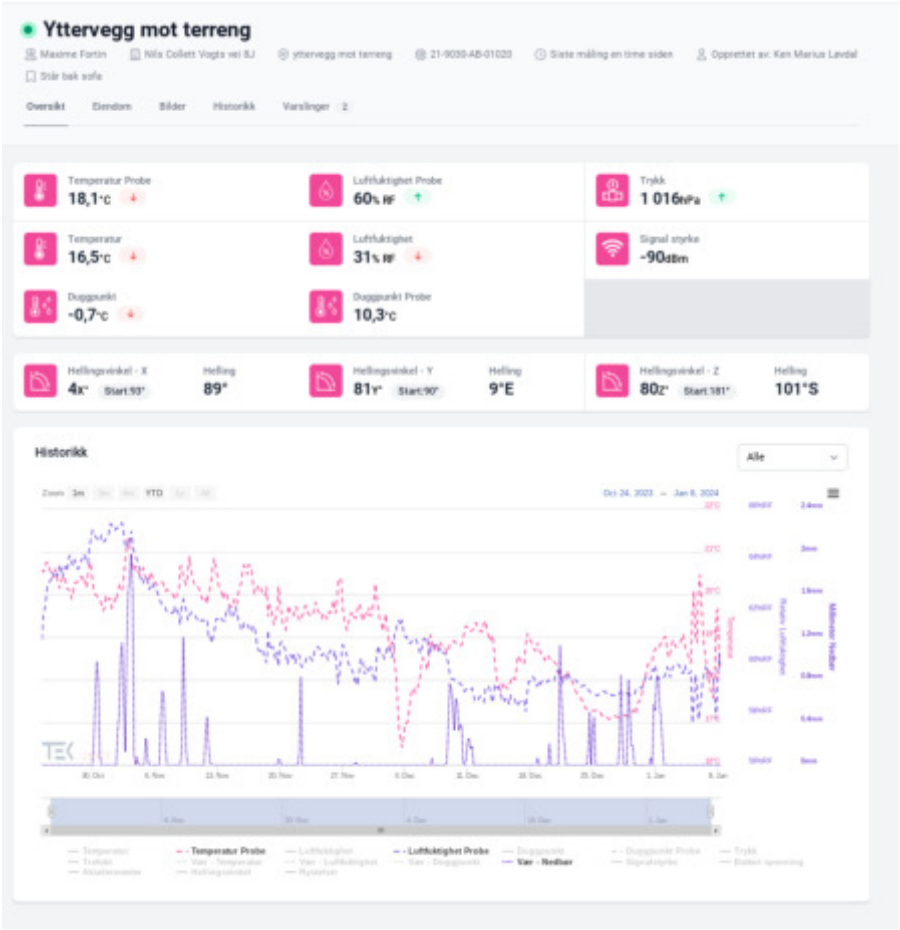
.

Nils Collett Vogts vei 8J
Sensor 21-9030-AB-01020

Startverdi: 61,91
Verdi 08.01.24: 62.04
Varselverdi 90 %: 12.10.23

Fuktnivået har i store deler av måleperioden ligget innenfor sunne fuktverdier.

Yttervegg mot terreng



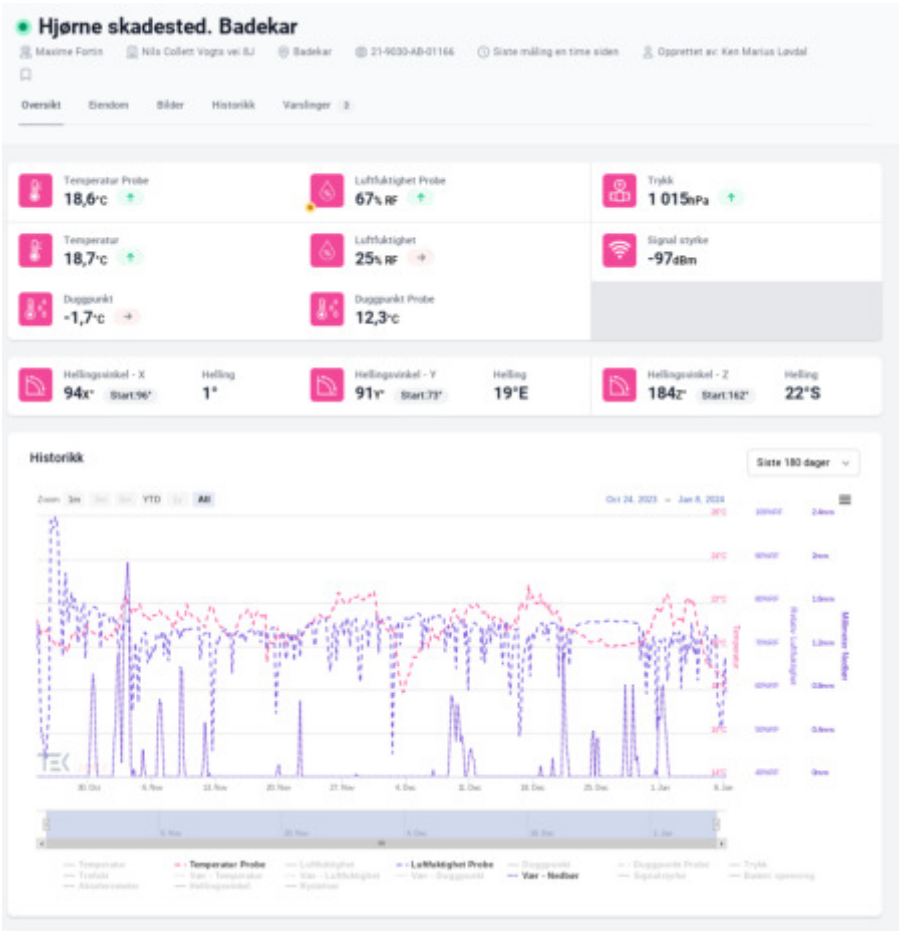
Nils Collett Vogts vei 8J
Sensor: 21-9030-AB-01166

Startverdi: 71,02
Verdi 08.01.24: 67.87

Fuktnivået har i store deler av måleperioden ligget innenfor sunne fuktverdier.

2 tilfeller ved for høy luftfuktighet

Hjørne skadested. Badekar

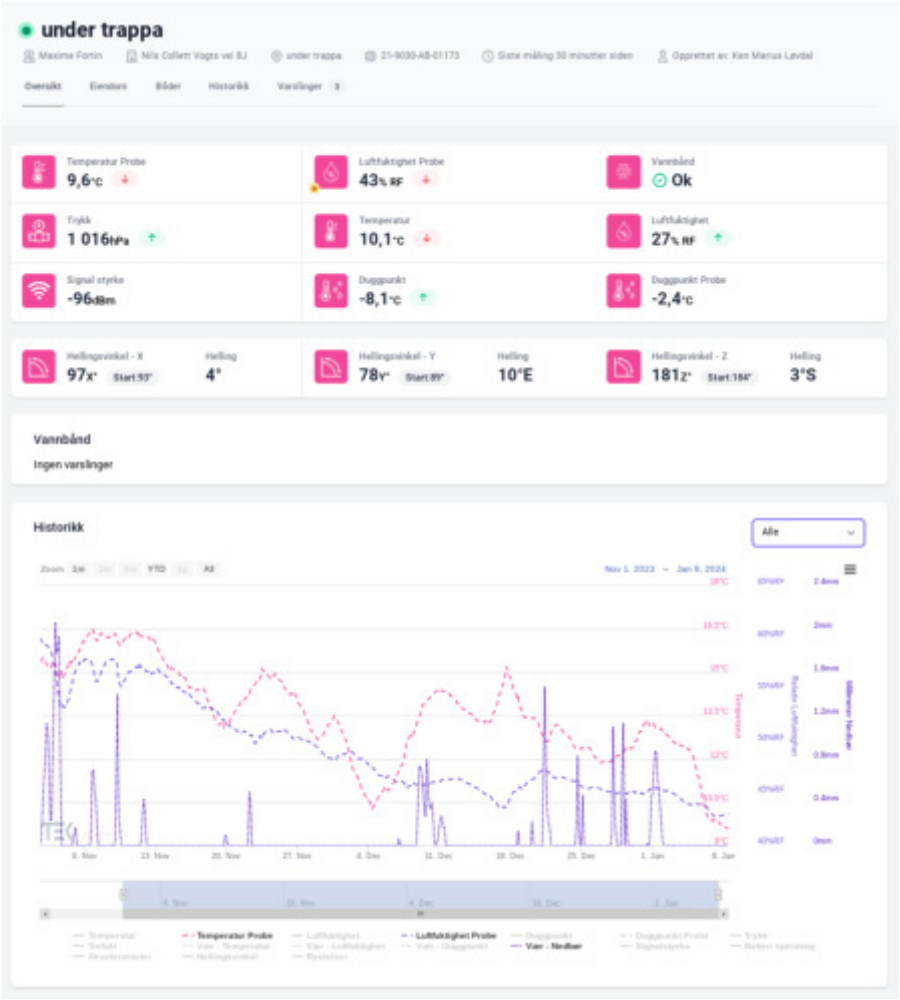


Nils Collett Vogts vei 8J
Sensor: 21-9030-AB-01173

Startverdi: 60,96
Verdi 08.01.24: 43.04

Fuktnivået har i store deler av måleperioden ligget innenfor sunne fuktverdier.

Under trapp



Referanse til tilstandsgrad

- Tilstandsgrad 1, TG1: Ingen bevegelser. Stabilt.
- Tilstandsgrad 2, TG2: Mindre bevegelser.
- Tilstandsgrad 3, TG3: Større bevegelser, tiltak må iverksettes.

Referanse til tilstandsgrad

- Tilstandsgrad 1, TG1: Tørt, normalt klima
- Tilstandsgrad 2, TG2: Fukt under utvikling, holdes under observasjon.
- Tilstandsgrad 3, TG3: Større utsalg, og for høye verdier. Tiltak bør utføres.

TEK-Zence – Sensorsystem

Absolutt fuktinnhold i et materiale forteller hvor mye vann materialet inneholder. Absolutt fuktinnhold angis oftest som vektprosent: vekta av vann i prosentandel av materialets vekt i helt tørr tilstand, eventuelt som vekt per volumenhet. Absolutt fuktinnhold er uavhengig av temperatur og hvor mye fukt materialet kan ta opp.

Relativ fuktighet (RF) er den vanndampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.

Likevektsfuktighet er fuktinnholdet i et materiale som står i likevekt med en bestemt relativ fuktighet i luften rundt materialet. Likevektsfuktigheten er bestemt av materialegenskapene og den relative fuktigheten.

Hystereseeffekt. Ved likevekt med omgivelsene er relativ fuktighet i materialporene den samme som relativ fuktighet i lufta i omgivelsene. Det absolutte fuktinnholdet vil derimot være høyere dersom materialet har vært tørket ned til den aktuelle likevekten enn hvis det har vært fuktet opp. Denne forskjellen i likevektsfuktighet kalles hystereseeffekt.

– Ved RF over **ca. 80 % og ved temperatur over ca. 0 °C** over tid kan muggsopp vokse på tre.
For gran og furu under uttørking tilsvarer 80 % RF et fuktinnhold på ca. 18 vektprosent. 18 vektprosent kan derfor brukes som kritisk fukttilstand med hensyn til muggsoppvekst på konstruksjonsvirke.

– **Ved for høy RF vil betong** fukte opp og skade fuktømfintlige materialer som er i kontakt med betongen, for eksempel lim under gulvbelegg. Øvre grense for likevektsfuktighet i underlag før tildekking med tette belegg/overflatebehandlinger eller med andre fuktømfintlige materialer.

Tek-Zence – Sensorsystem baserer seg på målinger over tid, som gir et klarere og mer nyansert skadebilde enn øyeblikksmålinger.

Tek-Zence – Sensorsystem er basert på innhentet data, registrert målinger og våre egne algoritmer (AI)

Tek-Zence – Sensorsystem kan genererer øyeblikksrapporter ila 24t. og konkludere med skadeårsak og utbedringsforslag.

TEK-Zence er godkjent CE merket og kalibrert.



TEK-Zence løser kjente utfordringer som å

Forebygger skader
Høye skadefrekvenser
Tvister ved eiendomskjøp

TEK-Zence gir

Trygghet
Lavere kostnader
mer forutsigbarhet

Sensorsystemet TEK-Zence, kan stå 10 år vedlikeholdsfritt og logge.
Fukt, temperatur, bevegelse, duggpunkt, kondens og vektprosent i tre og betong.
Installasjonstid er mer enn 20 år.

Med vennlig hilse
Tek-Zence

SAMSVARSERKLÆRING

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

MR ELEKTRO
tlf: 91 92 10 00

21.11.2023 00:00:00 Side 1/1

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	MR ELEKTRO AS
Kontaktperson:	Artjom Walberg
Adresse:	Gamlevegen 115
Postnr/sted:	2040 KLØFTA
Telefon:	91921000
E-post:	info@mrelektro.no

Oppdragsgiver (kunde)	
Firma/Navn:	Maxime Fortin
Kontaktperson:	
Adresse:	Nils Collett vogts vei 8j
Postnr/sted:	0766 OSLO
Telefon:	95214171
E-post:	

Ordre			
Ordrenummer:	110842	Kundenummer	4262

Anleggsadresse	

Anlegg - Kontaktperson
Eier
Maxime Fortin 95214171 mjsfortin@hotmail.com

Rapportens omfang			
Endring		Måler nr:	
Utført iht:	NEK 400	2022	
Type anlegg, Utg, Beskr:		Bolig	

Arb. Beskrivelse: Byttet kabling og downlights under vinduene i stua 2.etg.
Montert og tilkoblet 3stk spotskinner på eksisterende lyspunkt i stua.
Byttet dimmere og stikk i stua.

Trukket ekstra bryteledning til taklampe på soverom 1.etg og byttet til 2.pol dimmer.

Montert datakontakt, 1stk i stua og 1stk på soverom 2.etg.
Lagt opp strøm og montert ujordet 4veis stikk på soverom 2.etg, da kursen og andre stikk i rommet er ujordet.

Byttet kabling mellom downlights og montert 8stk nye downlights på bad 1.etg.
Byttet speilbelysning på bad 1.etg.

Byttet bryter/dimmer og stikk på kjøkken.
Byttet 28stk skapbelysning på kjøkken og vaskerom.
Byttet 4stk downlights over kjøkken øy.

Byttet til 2stk 4veis stikk i stort soverom 1.etg.

Byttet brytterpanel til bad.

Byttet 5stk termostater til MTC4.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Kundens signatur	Installatør/bemyndiget person:
	Artjom Walberg

NILS COLLETT VOGTS VEI 8 J (TIDL F) - ENEBOLIG -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — OSLO 5 — 60 60

KOPI

Oslo, den 12.1.77.

OVe/JG

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 27. bnr. 1745. Nils Colletts Vogts vei 8 F.

Journalnr.
74/2138

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10.12.76.

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Sverre Lorentzen. Nils Colletts Vogts vei 8 F. Oslo 3.

Byggemelder
Arkitekt Arnstein Friling. Kirkeveien 148. 1344 Haslum.

Ansvarshavende
Byggmester Arvid Opsahl. 2864 Fall.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

O.Vl

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

C 15. 4000. Andvord

NILS COLLETT VOGTS VEI 8 J (TIDL F) - BEKKELUKKING -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herzlebsgate 19[illegible] *11 i060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bekkelukking

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nils Collett Vogtsvei 8 F	Gnr.27 Bnr.1745	74/900

Byggherre

Sverre Lorentzen,
Nils Collett Vogtsvei 8 F,

Oslo 7.

Ansvarshavende

Tømmerm.Gunnar Lyseid,
Herregårdsveien 8,

Oslo 11.

HO/TA
Dato
17.November 1976.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

H. Gr.
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD

NILS COLLETT VOGTS VEI 8 J (TIDL F) - GARASJE -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 5060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Nils Collett Vogts vei 8 F	Gnr.27,Bnr.1745 av Bnr.301	76/3104

Byggherre

Sverre Lorentzen
Nils Collett Vogts vei 8 F

OSLO 7

HG/MV

Ansvarshavende

Ingeniör Reidar Olsen
Tromsögaten 12

OSLO 5

Dato

23. november 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

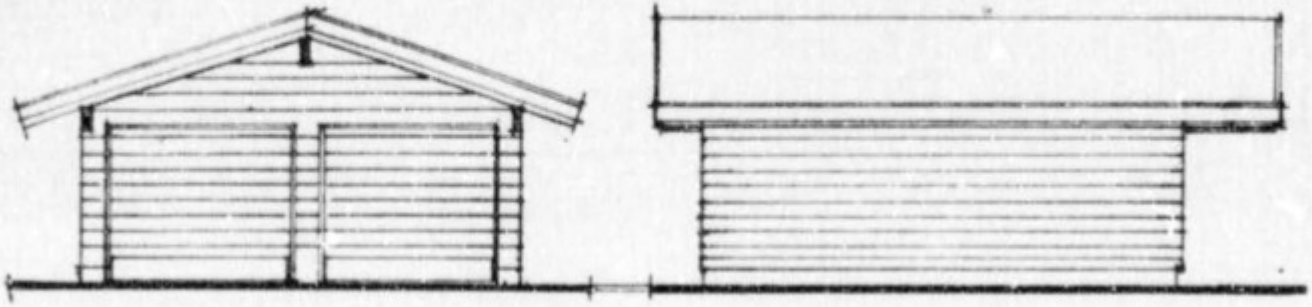
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK. C-16. ANDVORD

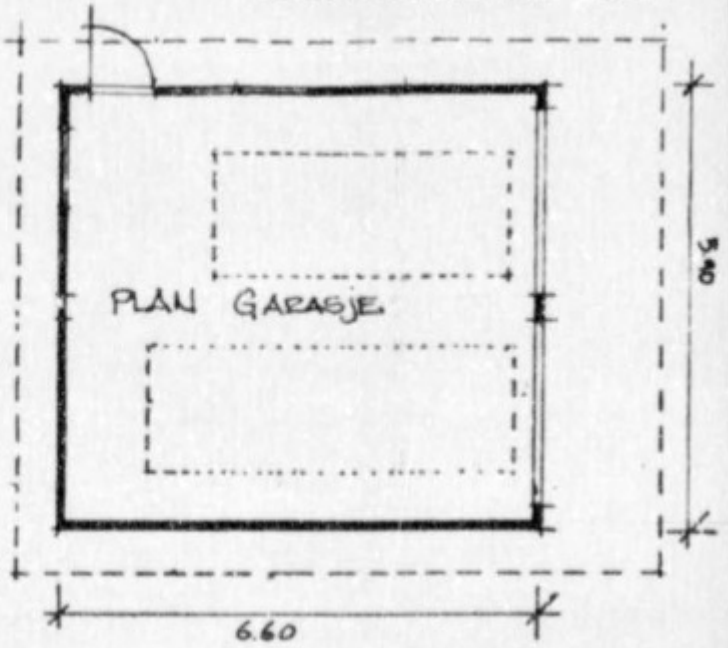
NILS COLLETT VOGTS VEI 8 J (TIDL F) - GARASJE -

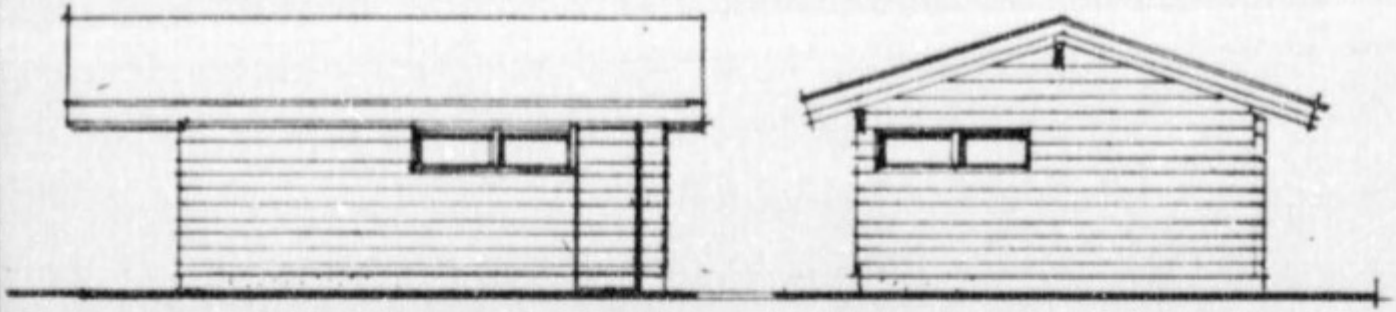
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



FASADE MOT SYD-VEST.

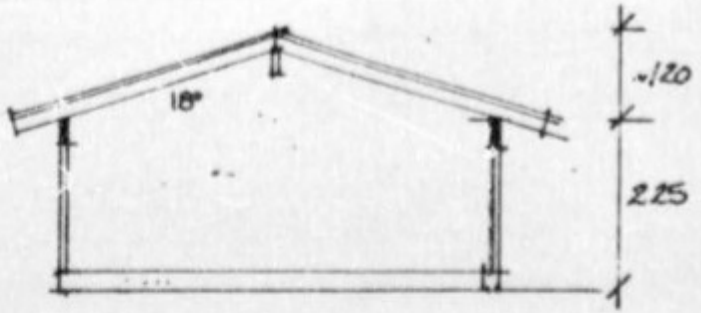
FASADE MOT NORD-VEST.





FASADE MOT SYD-ØST

FASADE MOT NORD-ØST.



SNITT

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

27/1745.

26.6.75

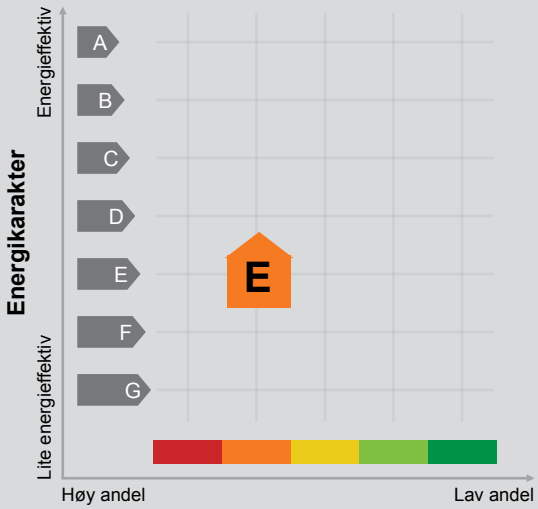
GARASJE. FAM. S. LORENZEN NILS COLLETS VOGTS VEI. LIASKOGEN MÅL 1:100

ARK MNAL A. FRILING KIRKEVN 148, 1344 HASLUM.

ENERGIATTEST-2024 0109-NILS-COLLETT-VOGTS-

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Collett Vogts vei 8J
Postnummer	0766
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1745
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80730896
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6a1b9977-64d5-4aae-b9bb-cf1b57e53432
Dato	09.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 36 144 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

36 144 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	256
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nils Collett Vogts vei 8J
Postnummer: 0766
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 09.01.2024 22:48:19
Energimerkenummer: 6a1b9977-64d5-4aae-b9bb-cf1b57e53432

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 27
Bruksnummer: 1745
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80730896

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nils Collett Vogts vei 8J
Gnr. 27 Bnr. 1745 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0638

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 08 30 02
E-post: mick.rodsten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater